

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до фінансової звітності за 2021 рік.

1. Загальна інформація

Комунальне підприємство «Київський інститут земельних відносин» (далі КП) засноване на комунальній власності територіальної громади м. Києва і здійснює свою діяльність згідно чинного законодавства України. Власником та засновником підприємства є територіальна громада м. Києва в особі Київської міської державної адміністрації.

Комунальне підприємство «Київський інститут земельних відносин» створено рішенням Київської міської ради від 29.12.02 р. №166/326 «Про створення комунального підприємства «Київський інститут земельних відносин», підпорядковується Засновнику і Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київради (КМДА).

Підприємство є юридичною особою, діє на засадах господарського розрахунку та самофінансування, має самостійний баланс.

Діяльність підприємства направлена на виконання проектно-вишукувальних, науково-дослідних, дослідно-конструкторських, дослідно-технологічних, спеціальних та інших робіт в галузі ведення міського земельного кадастру, землеустрою та моніторингу земель з використанням новітніх технологій.

Підприємство є співвиконавцем заходів Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 07.10.2021 № 2727/2768 та одержувачем коштів за цією програмою (далі –МЦП).

Підприємство планує здійснювати свою діяльність на підставі принципу безперервності. Фінансовий план підприємства на 2021 рік затверджено наказом № 544 від 23.12.2020 р.

Середня кількість працівників підприємства протягом звітного періоду складає 301 чол.

Звітним періодом для КП є календарний рік з 01.01.2021р. по 31.12.2021р.

Основні відомості про підприємство

Повне найменування	Комунальне підприємство «Київський інститут земельних відносин»
Скорочене найменування	КП КІЗВ
Організаційно-правова форма	Комунальне підприємство
КОД ЄДРПОУ	32348604
Місцезнаходження підприємства	м.Київ, вул. Хрещатик, 32-а
Фактична (поштова) адреса	м.Київ, вул. Хрещатик, 32-а
тел/факс	235-65-94
Дата державної реєстрації	16.01.2003р
Індивідуальний податковий номер	323486026596
Перелік засновників	Київська міська ради

У 2021 році КП здійснювало свою діяльність відповідно до Статуту, змін в Статутних документах не відбувалося.

2. Основа представлення інформації

2.1. Загальні положення

Фінансова звітність складена за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку п(С)БО.

Фінансова звітність Комунального підприємства складається:

- Баланс (Звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2021р. (Форма №1);
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2021р. (Форма №2);
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2021р. (Форма №3);
- Звіт про власний капітал за 2021р. (Форма №4);
- Примітки до річної фінансової звітності за 2021р.(Форма 5), включаючи пояснювальну записку до фінансового звіту за 2021 рік.

Фінансова звітність підготовлена на підставі принципу історичної собівартості з використанням принципу нарахування і представлена в тисячах українських гривень

Наказ про облікову політику від 29.11.2011 № 46 року затверджено та погоджено у відповідності до Наказу Головного управління комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (на теперішній час Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)) від 21.09.2007 № 324 зі змінами, внесеними наказом Головного управління від 12.01.2011 № 17 Порядок погодження розпорядчого документа (наказу, розпорядження, положення) про облікову політику підприємств, установ та організацій, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Києва, державних підприємств, що перебувають у сфері управління виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та наказу від 16.11.2017 № 40 «Про внесення змін до наказу про облікову політику № 46 від 29.11.2011» відповідно до Наказу № 4 від 27.01.2017 «Про затвердження Порядку погодження розпорядчого документа про облікову політику підприємств, установ та організацій, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Києва, державних підприємств, що перебувають у сфері управління ВО КМР КМДА, та внесення змін до нього». В 2020 році змінювалась облікова оцінка вартості основних засобів, наказ від 05.06.2020 року №98.

2.2 Використання оцінок припущень

Підготовка фінансової звітності вимагає від керівництва оцінок і припущень, які впливають на відображення у звітності сум активів і зобов'язань та на розкриття інформації про потенційні активи та зобов'язання на дату складання балансу.

2.3. Функціональна валюта звітності

КП веде бухгалтерський облік та здійснює записи у гривнях відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку. КП визнало українську гривню в якості функціональної валюти. Валютою подання фінансової звітності також визначена українська гривня.

2.4. Припущення щодо функціонування КП у найближчому майбутньому

У найближчому майбутньому КП продовжуватиме зазнавати вплив нестабільності в економіці країни, вплив військових дій на сході України, що може вплинути на майбутні операції та здатність погашати свою кредиторську заборгованість. Крім зазначених факторів значний вплив може мати приєднання комунального підприємства «Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі», що припиняється і КП КІЗВ буде правонаступником майна, прав та обов'язків припиненого підприємства.

Фінансова звітність КП підготовлена виходячи із припущення про його функціонування в майбутньому, яке припускає реалізацію активів та виконання зобов'язань в ході звичайної діяльності. Таким чином фінансова звітність не містить будь-яких коригувань, які були б необхідні, якщо б КП було не спроможне продовжувати свою діяльність в майбутньому і якби воно реалізувало свої активи не в ході звичайної діяльності.

3. Основи облікової політики, що застосовуються КП

Облікова політика підприємства будується з використанням наступних принципів бухгалтерського обліку і фінансової звітності:

- автономність;
- обачність (обережність);
- повне висвітлення (відображення);
- послідовність;
- безперервність;
- нарахування і відповідність доходів і витрат;
- превалювання (перевага) сутності над формою;
- історична (фактична) собівартість;
- єдиний грошовий вимірник;
- періодичність.

Облікову політику застосовувати таким чином, щоб фінансові звіти повністю узгоджувались з вимогами Закону про бухоблік та кожного конкретного П(С)БО. Застосовувати перед усім ті підходи та методи для ведення бухобліку і надання інформації в фінансових звітах, які передбачені П(С)БО і найбільш адаптовані до діяльності підприємства з дотриманням основного принципу обліку - безперервність відображення всіх операцій та достовірність оцінки активів, зобов'язань, капіталу.

3.1. Основні засоби та нарахування амортизації

Основні засоби - активи, очікуваний термін корисного використання яких більше одного року і вартість більше 20 000,00 грн.

Терміни використання і методи нарахування амортизації основних засобів та інших необоротних матеріальних активів з використанням:

- машини та обладнання (комп'ютерна техніка) – 2 роки, прямолінійний метод;

- інструменти, прилади, інвентар (меблі) – 4 роки, прямолінійний метод;
- транспортні засоби – 5 років, прямолінійний метод;
- амортизація малоцінних необоротних матеріальних активів і бібліотечних фондів нараховується в першому місяці використання об'єкта в розмірі 100 відсотків його вартості.

До малоцінних необоротних активів відносити активи, відмінні від основних засобів згідно Порядку списання основних засобів, затвердженого Київською міською радою від 22.07.2005 року № 042/16/1-4838.

Вартісний показник предметів строком служби більше одного року, що включаються в склад Малоцінних необоротних матеріальних активів (далі-МНМА), встановлюється в сумі до 20 000,00 грн. Амортизація МНМА здійснюється в розмірі 100% їх вартості в першому місяці використання у відповідності до НП(С)БО 7.

3.2. Нематеріальні активи

Первісну оцінку об'єкта НМА визначити згідно з НП(С)БО 8 «Нематеріальні активи».

Нарахування амортизації нематеріальних активів здійснюється прямолінійним методом, комп'ютерні програми – відповідно до правовстановлюючого документа, але не менше 2 роки.

Якщо відповідно до правовстановлюючого документа строк дії права користування нематеріального активу не встановлено, такий строк становить 10 років безперервної експлуатації.

Ліквідаційна вартість НМА така, що дорівнює нулю.

Одиницею бухгалтерського обліку НМА вважається об'єкт НМА.

3.3. Запаси

Визнання та первісна оцінка запасів здійснюється у відповідності до НП(С)БО 9. Одиницею запасів для цілей бухгалтерського обліку визнається кожне найменування запасів. Облік запасів здійснюється по собівартості. При відпусканні запасів у виробництво та іншому вибутті застосовується метод FIFO.

3.4. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість обліковується в обліку та відображається в звітності за первісною вартістю. В балансі дебіторську заборгованість за товари, роботи, послуги визнавати по чистій вартості, що дорівнює сумі сформованої дебіторської заборгованості з врахуванням резерву

Резерв сумнівних боргів створюється у відповідності до НП(С)БО 10. Резерв сумнівних боргів з дебіторської заборгованості для дебіторів – юридичних та фізичних осіб – за методом абсолютної суми сумнівної заборгованості, виходячи з аналізу платоспроможності окремих дебіторів.

Поточна дебіторська заборгованість, у разі визнання її недійсною списується з балансу з відображенням у складі інших операційних витрат.

3.5. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на банківських рахунках Комунального підприємства.

3.6. Зобов'язання

Зобов'язання визнається, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигод у майбутньому внаслідок його погашення. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітного періоду. Поточні зобов'язання відображаються в балансі за сумою погашення.

3.7. Забезпечення

Забезпечення (резерви) на оплату майбутніх відпусток працівників розраховується згідно п.7 НП(С) БО 26.

3.8. Визнання доходів

Дохід відображається в бухгалтерському обліку в сумі справедливої вартості активів, що отримані або підлягають отриманню, відповідно до п.8 НП(С)БО 15 «Дохід», затвердженого наказом МФУ від 29.11.1999 року № 290, зі змінами та доповненнями. Застосовується котловий метод обліку доходів.

Джерелом фінансування МЦП визначено Бюджет м.Києва із обсягом фінансування на 2021 рік у сумі 210 477,0 тис грн.

Заходи програми виконувалися в межах обсягів, передбачених у бюджеті м.Києва на 2021 рік. Дохід визнавався п.17 НП(С)БО 15.

3.9. Виплати працівникам

Встановлена система оплати праці згідно затвердженого колективного договору підприємства. Штатний розпис розробляється у відповідності до колективного договору та галузевої угоди.

3.10. Витрати

Витрати звітного періоду визначались одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони здійснені, відповідно до НП(С)БО 16 «Витрати», затвердженого наказом МФУ від 31.12.1999 р. № 318, зі змінами та доповненнями. Запровадити облік витрат за напрямками фінансування у відповідності до укладених договорів, відокремлення обліку витрат на виконання робіт з реалізації МЦП.

3.11. Фінансові витрати

Фінансові витрати включаються до витрат того звітного періоду, в якому вони були нараховані.

3.12. Податок на прибуток

Поточні витрати зі сплати податку на прибуток обліковуються згідно вимог НП(С)БО 17.

3.13. Межа суттєвості

Для відображення інформації в статтях фінансової звітності межа істотності дорівнює 100 грн.

3.14. Події після дати балансу

Події, що відбулися після дати балансу і до дати затвердження фінансових звітів відображаються у фінансовій звітності. Події, що відбулися після дати балансу і які не впливають на фінансову звітність на цю дату, розкриваються у примітках до фінансової звітності.

Значна подія - приєднання комунального підприємства «Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі», що припиняється і КП КІЗВ буде правонаступником майна, прав та обов'язків припиненого підприємства (Рішення КМР від 29.11.2018 року № 221/6272).

Події після дати балансу що вимагають коригування не здійснювались.

Датою затвердження фінансової звітності є 17 лютого 2022р.

3.15. Пов'язані сторони

Перелік пов'язаних сторін визначається підприємством, враховуючи сутність відносин. Пов'язаними сторонами підприємства в 2021р. були: власник підприємства – орган місцевого самоврядування міста Київська міська рада та ключовий управлінський персонал в особі керівника підприємства.

4. Примітки до фінансової звітності, що не висвітлені в формі 5 «Примітки до річної фінансової звітності за 2022р.»

4.1. Незавершені капітальні інвестиції становлять:

Згідно даних обліку сума капітальних інвестицій КП станом на 31.12.2021 року становить 160,00 тис.грн.

4.2. Основні засоби, нематеріальні активи

Необоротні активи підприємства станом на 01.01.2021 року становлять 81 889 тис.грн, станом на 01.01.2022 року становлять 82 398 тис. грн.

Первісна вартість власних основних засобів підприємства станом на 01.01.2021 року становить 31 655 тис.грн, нематеріальних активів – 17 966 тис.грн, розмір незавершених капітальних інвестицій становив 48 492 тис.грн.

Аналітичний та синтетичний облік основних засобів проводиться відповідно до НП (С) БО 7 «Основні засоби».

Аналітичний та синтетичний облік нематеріальних активів проводиться відповідно до НП (С) БО 8 «Нематеріальні активи».

За 2021 рік підприємство здійснило капітальних інвестицій на суму 59 109,0 тис.грн - придбано, створено та введено в експлуатацію:

- основних засобів на суму 46 377 тис. грн в т.ч. для виконання заходів МЦП згідно договорів- 46 161 тис. грн;

- нематеріальних активів на суму 12 729 тис.грн, в т.ч. для виконання заходів МЦП згідно договорів – 12 729 тис.грн; інші зміни -3,0 тис.грн.

За 2021 рік вибуло (списано) :

- основних засобів на суму 5 837,0 тис.грн;

- нематеріальних активів на суму 291,0 тис. грн.

Первісна вартість власних основних засобів підприємства станом на 01.01.2022 року становить 77 449 тис.грн, нематеріальних активів – 30 407 тис.грн, розмір незавершених капітальних інвестицій 160,0 тис.грн.

4.3. Дебіторська заборгованість

Облік дебіторської заборгованості вівся у відповідності до Облікової політики та НП(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість»

Розмір дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги на 01.01.2022 р. в сумі 725,0 тис. грн.

4.4. Грошові кошти

Гроші та їх еквіваленти обліковуються на рахунках банку та становлять 18 769,0 тис.грн.

4.5. Інші необоротні активи відсутні.

4.6. Власний капітал

Згідно даних обліку, сума власного капіталу Комунального підприємства станом на 31.12.2020р. складає 14 608,0 тис. грн, а станом на 31.12.2021р. –14 739,0 тис. грн і складається з додаткового капіталу -13 105,0 тис. грн та резервного капіталу – 1 634,00 тис. грн. Протягом 2021 року відбулися наступні зміни на загальну суму 204,00 тис.грн, а саме:

- виплата матеріального заохочення -177,00 тис.грн;

- зміни в частині нарахованої амортизації на безоплатно отримані основні засоби

- 27,00 тис.грн.

4.7. Кредити та позики

Станом на 31 грудня 2021р. довгострокові та короткострокові кредити і позики відсутні.

4.8. Поточні зобов'язання і забезпечення

Згідно даних обліку сума поточних зобов'язань КП станом на 31.12.2021 року становить 6 300,0 тис.грн та складається з :

Поточна кредиторська заборгованість за:	
розрахунками з бюджетом	4 085,0
розрахунками з оплати праці	57,0
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	2 075,0
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	83,0

4.9. Визначення фінансового результату

Визначення фінансового результату за 2021 рік відбувалося відповідно чинного законодавства.

В 2021 році загальна сума доходів — 190 256 618,34 грн, а саме:

- дохід від реалізації робіт за 2021 рік в сумі 180 669,0 тис.грн без ПДВ за виконання проектно-вишукувальних та інших робіт в т.ч. 170 143,0 тис.грн від виконання заходів МЦП.
- інші операційні доходи в сумі 412,0 тис.грн (відсотки в банку - 179,8 тис.грн, списання простроченої кредиторської заборгованості – 119,5 тис. грн, дохід від реалізації необоротних активів — 0,7 тис.грн, відшкодування шкоди – 70,8 тис.грн, відшкодування судового збору - 4,2 тис.грн, відшкодування вартості неякісних товарів – 37,3 тис.грн.)
- інші доходи – 9 175,0 грн (від амортизації безоплатно отриманих активів – 26,7 тис. грн, амортизації основних засобів придбаних за рахунок капітальних інвестицій міського бюджету – 9 126,7 тис. грн, дохід від продажу металобрухту – 0,7 тис.грн, відшкодування вартості – 21,2).

Форма 2 «Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2021 рік
Витрати підприємства за 2021 рік в сумі 189 717,0 тис.грн у тому числі:

	Елементи операційних витрат наступні:	189 717,0
Рядок 2500:	Матеріальні витрати	1 418
Рядок 2505:	Витрати на оплату праці	135 070
Рядок 2510:	Відрахування на соціальні заходи	29 229
Рядок 2515:	Амортизація	10 265
Рядок 2520:	Інші операційні витрати	13 735

Збільшення витрат підприємства відносно планових показників за 2021 рік пропорційно збільшенню обсягів виконаних робіт за рік.

Балансовий прибуток за 2021 рік – 512,0 тис.грн.

Податок на прибуток за 2021 рік складає – 94,0 тис.грн.

Прибуток, що підлягає розподіленню – 418,0 тис.грн.

Розподіл прибутку здійснено відповідно до Рішення Київської міської ради від 01.10.2007 № 398/3232 „Про затвердження Порядку розподілу прибутку підприємствами, установами та організаціями, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, та державними підприємствами, що перебувають у сфері управління виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)” (із змінами та доповненнями).

Згідно Додатку 14 до рішення Київської міської ради від 09.12.2021 №3704/3745 «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» встановлено Порядок нарахування та сплати комунальними унітарними підприємствами, організаціями та їх об'єднаннями, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва (далі – підприємства) частини чистого прибутку (доходу) до

загального фонду бюджету міста Києва (далі – Порядок) згідно з нормативом у розмірі 20% нараховано 83,7 тис.грн.

Заборгованість по заробітній платі відсутня.

За 2021 рік підприємством нараховані та сплачені платежі до бюджету: тис.грн.

ЄСВ	30 606.0
Податок на доходи фізичних осіб	25 702.0
Військовий збір	2 142.0
ПДВ	34 872.0
Податок на прибуток	279.0
Всього за 2021 рік	93 601.0

Принципи облікової політики застосовувались при веденні бухгалтерського обліку та не змінювалися протягом 2021 року. Вартість активів підприємства відповідають вимогам положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні.

5. Фактичні та потенційні фінансові зобов'язання.

5.1 Податкова система

В даний час в Україні діє Податковий Кодекс України та ряд законів і нормативних актів відносно податків, зборів, внесків. Податки, які сплачуються Комунальним підприємством, включають податок на додану вартість, податок на прибуток, нарахування на фонд заробітної плати Єдиного соціального внеску, а також інші податки і збори. Нормативні документи, які регулюють ці податки, іноді мають неоднозначне трактування, а окремі положення та роз'яснення часто нечіткі або не узгоджені. Існують різні точки зору відносно тлумачення правових норм серед державних міністерств і організацій, що викликає загальну невизначеність і створює підстави для конфліктних ситуацій.

З 01.07.2015р. у відповідності до чинного законодавства в Україні застосовується СЕА ПДВ.

Перераховані фактори визначають наявність в Україні податкових ризиків діяльності підприємства.

Керівництво КП вважає, що його діяльність здійснюється в повній відповідності з діючим законодавством, що регулює її діяльність, і що КП нарахувало та сплатило всі відповідні податки. В тих випадках, коли існує невизначеність відносно сум податків до сплати, нарахування проводиться виходячи з оцінок керівництва КП на основі нормативних документів та аналізу інформації, що є в її розпорядженні.

5.2.Юридичні зобов'язання

В ході звичайної діяльності Комунальне підприємство має справу із судовими позовами та претензіями. Керівництво вважає, що максимальна відповідальність за зобов'язаннями, що є наслідком таких позовів або претензій, в разі виникнення

такої, крім уже визнаних у фінансовій звітності, не буде мати суттєвого негативного впливу на фінансовий стан або результати майбутніх операцій Комунального підприємства.

5.3. Фактори фінансових ризиків

Основні фінансові зобов'язання КП включають кредиторську заборгованість. Позики та кредити підприємство не отримувало. Зазначені фінансові зобов'язання призначені головним чином для забезпечення діяльності КП.

В процесі своєї діяльності Комунальне підприємство піддається дії різних фінансових ризиків, зокрема ризику ліквідності, кредитного ризику, ринкового ризику і ризику процентної ставки. Загальна програма управління ризиками в КП приділяє особливу увагу непередбачуваності фінансових ринків і має на меті звести до мінімуму їх негативні наслідки для результатів діяльності. Основні цілі управління фінансовими ризиками - визначити ліміти ризику і встановити контроль над тим, щоб ці ліміти не перевищувалися. Мета управління операційними і юридичними ризиками - забезпечення належного функціонування внутрішніх процедур і політики, направлених на зведення цих ризиків до мінімуму

5.4. Ризик ліквідності

Завданням КП є підтримка балансу між безперервним фінансуванням і гнучкістю у використанні умов кредитів, наданих постачальниками та банками. Комунальне підприємство проводить аналіз терміновості заборгованості і планує свою ліквідність у залежності від очікуваного терміну виконання зобов'язань. У випадку недостатньої ліквідності Комунальне підприємство може залучати зовнішні джерела фінансування.

5.5. Вплив COVID-2019 на діяльність підприємства в 2021р. та в майбутньому.

З початку 2021 року спалах коронавірусу COVID-19 розповсюдився по всьому світу, вплинувши на світову економіку та фінансові ринки. Протягом 2021 року був вплив на оцінку фінансових інструментів, що оцінюються за справедливою вартістю, на оцінку очікуваних кредитних збитків щодо відповідних фінансових активів відповідно до НП(С)БО, а також на оцінку знецінення окремих нефінансових активів. Внаслідок невизначеності і тривалості подій, пов'язаних зі спалахом коронавірусу COVID-19, КП не має практичної можливості точно та надійно оцінити кількісний вплив зазначених подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності в майбутньому. В теперішній час КП уважно слідкує за фінансовими наслідками, викликаними зазначеними подіями. Фінансова звітність за 2021 рік була складена з врахуванням подій, пов'язаних з COVID-19.

Були понесені додаткові витрати на дезинфекцію приміщень та захист працівників від COVID-19, частина працівників перебувала на віддаленому доступі і виконувала виробничі завдання.

5.5. Плани керівництва

Здійснювати беззбиткову діяльність у відповідності до затвердженого наказом Департаменту комунальної власності від 30.12.2021 року №663 фінансового плану на 2022р.

Директор

Головний бухгалтер



Ігор ДОЛИНСЬКИЙ

Наталія АНДРІЙЧУК